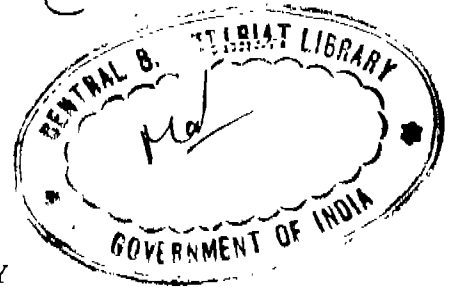




भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 98]

नई दिल्ली, बुधवार, नवम्बर 25, 1999/अग्रहायण 4, 1921

No. 98]

NEW DELHI, THURSDAY, NOVEMBER 25, 1999/AGRAHAYANA 4, 1921

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 25 नवम्बर, 1999

फा० सं० टीएएमपी/12/99-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार कंडला पत्तन में गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की दर संरचना को संशोधित करता है।

मामला सं० टीएएमपी/12/99-केपीटी

कंडला पत्तन न्यास (केपीटी)

..... आवेदक

आदेश

(अक्टूबर, 99 के 29वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की दर संरचना के संशोधन के संबंध में कंडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. केपीटी के स्वामित्व के दो प्रमुख खण्डों - कंडला पत्तन क्षेत्र और गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि का काफी बड़ा क्षेत्र है। कंडला में भूमि के लिए दरों के संशोधन से संबंधित केपीटी का प्रस्ताव अलग से प्रगति पर है। यह मामला गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि तक सीमित है।

3.1. गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि के लिए पट्टा दरें पिछली बार जनवरी, 83 में निर्धारित की गई थीं। कुछ कारणों से नियमित अंतरालों पर दरों के संशोधन के नीतिगत दिशानिर्देश होते हुए भी यह दरें अभी तक संशोधित नहीं की गई हैं। राज्य सरकार के स्थानीय राजस्व प्राधिकारी को शामिल करते हुए संशोधनों का प्रस्ताव करने के लिए अप्रैल, 95

में एक समिति गठित की गई थी। समिति ने अपनी सिफारिशें मार्च, 97 में प्रस्तुत कर दी थीं। उस रिपोर्ट पर न्यासी मंडल द्वारा मई 97 में विचार किया गया था, जब विवरणों की पुनर्जांच करने के लिए यह मामला मंडल की एक उपसमिति को सुपुर्द करने का निर्णय किया गया था। उपसमिति ने अपनी रिपोर्ट नवम्बर, 97 में प्रस्तुत कर दी थी। मंडल ने इस रिपोर्ट पर अक्टूबर 98 में विचार किया था। यह निर्णय किया गया था कि यह मामला प्लाट आवंटन समिति के सम्मुख प्रस्तुत किया जाए। दर संशोधन समिति द्वारा प्रस्तावित दरों को काफी कम करने की प्लाट आवंटन समिति की सिफारिशों पर न्यासी मंडल द्वारा जनवरी, 99 में विचार किया गया था। व्यापक विचार-विमर्श के पश्चात् मंडल ने जनवरी, 99 में अनुमोदन किया और प्लाट आवंटन समिति द्वारा सिफारिश किए गए की तुलना में कुछ अधिक ऊँची दरों का निर्णय किया।

3.2. वर्तमान दरों, दर संशोधन समिति द्वारा सिफारिश की गई दरों, प्लाट आवंटन समिति द्वारा सिफारिश की गई दरों और न्यासी मंडल द्वारा सिफारिश की गई दरों का ब्यौरा नीचे तालिका के रूप में दिया गया है :-

क्रम सं.	सेक्टर संख्या	1983 से लागू वर्तमान दरें	निम्नलिखित द्वारा सिफारिश की गई प्रति वर्गमीटर दरें		
			दर संशोधन समिति	पीएसी द्वारा अब अनुशंसित दरें	न्यासी मंडल
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
01.	1.	12-18/- रुपये	1200/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
02.	2.	12-18/- रुपये	1200/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
03.	3.	12-18/- रुपये	900/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
क्रम सं.	सेक्टर संख्या	1983 से लागू वर्तमान दरें	निम्नलिखित द्वारा सिफारिश की गई प्रति वर्गमीटर दरें		
			दर संशोधन समिति	पीएसी द्वारा अब अनुशंसित दरें	न्यासी मंडल
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
04.	4.	12-18/- रुपये	1200/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
05.	5.	12-18/- रुपये	900/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
06.	6.	12-18/- रुपये	900/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
07.	7.	12-18/- रुपये	430/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
08.	8.	57-95/- रुपये	1500/- रुपये	400/- रुपये	800/- रुपये
09.	9.	90-105/- रुपये	1500/- रुपये	600/- रुपये	1200/- रुपये
10.	10.	38-78/- रुपये	1500/- रुपये	400/- रुपये	800/- रुपये
11.	11.	56-84/- रुपये	1500/- रुपये	500/- रुपये	1000/- रुपये
12.	12.	15-18/- एवं 35/- रुपये	1500/- रुपये	500/- रुपये	1000/- रुपये
13.	एनयू-4	22- रुपये	430/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
14.	एनयू-3	9.25 एवं 22/- रुपये	1250/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
15.	एनयू-10 बी	5-8.40/- रुपये	1500/- रुपये	200/- रुपये	400/- रुपये
16.	1-ए	106-141/- रुपये	3375/- रुपये	800/- रुपये	1600/- रुपये
17.	13 और 14	- - -	- - -	200/- रुपये	400/- रुपये

4. कंडला पत्तन से भिन्न गांधीधम टाऊनशिप के लिए केपीटी की अच्छी तरह से तैयार भूमि उपयोग योजना है। इस क्षेत्र को विभिन्न सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर अलग प्रयोजन - आवासीय, वाणिज्यिक, प्रकाश उद्योग इत्यादि के लिए निर्धारित है। लगता है कि इस व्यवस्था को लोगों ने अच्छी प्रकार से स्वीकार कर लिया है। गुजरात वाणिज्य एवं उद्योग मण्डल (जीसीसीआई) ने भी भूमि प्रबंध योजना का विशेष रूप से समर्थन किया है।

5. संशोधन के लिए प्रस्ताव भी इस विषय पर दिशानिर्देशों के अनुसार तैयार किया गया है। अप्रैल, 95 में केपीटी द्वारा गठित दर संशोधन समिति में राज्य सरकार के स्थानीय राजस्व प्राधिकारी सहित समाज के विभिन्न वर्गों के प्रतिनिधि शामिल थे। समिति ने अपने प्रस्ताव उप-पंजीयक द्वारा उपलब्ध कराए गए विवरणों से मूल्यांकित कर बाजार स्थितियों के संदर्भ में तैयार किए हैं। तथापि, सिफारिश की गई दरें अत्यधिक ऊँची पाई गई थीं। ऐसा इसलिए हुआ क्योंकि दरें 12 वर्ष के पश्चात संशोधित की जा रही थीं और इस दौरान में पत्तन क्षेत्र में विकास के कारण टाऊनशिप के बढ़ जाने के कारण इस प्रक्रिया में भूमि की कीमतें प्रभावित हुई। तथापि, व्यापक जन-विरोध की आशंका को देखते हुए न्यासी मंडल ने दरें कम करने के लिए एक विस्तृत कार्रवाई की। यह सब कुछ करने में प्रस्ताव में चार वर्ष का विलंब हो गया।

6. निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार केपीटी का प्रस्ताव प्रमुख प्रयोक्ताओं और प्रयोक्ता प्रतिनधि निकायों जैसे गुजरात वाणिज्य एवं उद्योग मंडल (जीसीसीआई), सिंधु पुनर्वास निगम (एसआरसी), भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) और भारतीय कृषक उर्वरक सहकारी समिति (इफ्फको) को परिचालित किया गया था। उनसे प्राप्त टिप्पणियां सूचना के रूप में केपीटी को भेज दी गई थी और एक संयुक्त सुनवाई 20 सितम्बर, 99 को केपीटी में आयोजित की गई थी।

7. उपलब्ध रिकार्डों के संदर्भ में, मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र सूचना की समग्रता, प्रयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों और संयुक्त सुनवाई के दौरान चर्चाओं से निम्नलिखित मुद्दे विचार के लिए सामने ऊभर कर आए हैं :-

- (i) गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि के प्रबंध के संबंध में केपीटी का मूल दृष्टिकोण सही है। ठाई प्रतिशत वार्षिक भूमि किराया के रूप में देय होगा। यह तर्कसंगत दिखाई देता है।
- (ii) यद्यपि दरें पहली बार 1958 में निर्धारित की गई थीं और बाद में 1965, 1978, 1980 और 1982-83 में नियमित रूप से संशोधित की गई थी तथा कुछ कारणों से तत्पश्चात कोई संशोधन नहीं किया गया है। संशोधनों में इतने बड़े अंतराल ने दरों में भारी वृद्धि करना आवश्यक कर दिया था।
- (iii) यद्यपि दर संशोधन समिति द्वारा प्रस्तावित दरें इस विषय पर दिशानिर्देशों के अनुसार हैं, लेकिन अचानक इतनी भारी वृद्धि के कारण मंडल न्यासियों को प्रबल जन-विरोध की आशंका है। इसके परिणामस्वरूप, प्रस्तावों को हल्का करने का कठिन प्रयास किया गया है। प्रस्तावों को हल्का करने के कठिन प्रयास की प्रक्रिया में आगे चार वर्ष का विलंब हो गया।
- (iv) एसआरसी को आवंटित की गई भूमि वर्तमान प्रस्ताव द्वारा प्रभावित नहीं है। एसआरसी का 99 वर्ष का पट्टा है और उनकी दरें भिन्न हैं जो अलग से संशोधित की जाती है।
- (v) इसी प्रकार इफ्फको के पास अलग क्षेत्र है जो कि भिन्न पट्टा व्यवस्था द्वारा शासित होता है। इसे देखते हुए वे भी वर्तमान प्रस्ताव द्वारा प्रभावित नहीं होते।
- (vi) सभी प्रयोक्ता इस बात पर सहमत हैं कि दरें आवधिक रूप से संशोधित की जानी चाहिए। परन्तु वे इस धारणा पर एकमत हैं कि प्रस्तावित दरें बहुत अधिक हैं।
- (vii) अन्य आम धारणा यह है कि केपीटी को संपदा का दोहन न करके बल्कि बेहतर प्रचालन द्वारा धन जुटाना चाहिए।

- (viii) जीसीसीआई एक कदम आगे यह कहता है कि केपीटी को टाऊनशिप के विकास और प्रबंध से कोई वास्ता नहीं रखना चाहिए। उनकी राय में कोई भी पत्तन न्यास यह कार्य दक्षतापूर्वक नहीं कर सकता, बल्कि ऐसा प्रयास करके वे केवल अपना समय बरबाद करेंगे, जिसे अन्यथा अपने प्रचालनों में सुधार करने के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है।

विवाद की इस श्रृंखला का अनुसरण करते हुए जीसीसीआई ने सुझाव दिया है कि गांधीधाम टाऊनशिप में उपलब्ध भूमि को प्रतिस्पर्धात्मक बोली के आधार पर, फ्री होल्ड के आधार पर बेच दिया जाए। इस प्रकार केपीटी को टाऊनशिप के प्रबंध की समस्या से छुटकारा मिल जाएगा और 2000 करोड़ रुपये से भी अधिक की राजस्व आय हो जाएगी।

जीसीसीआई के इस प्रस्ताव, जो कि कंडला पत्तन क्षेत्र को छोड़ कर गांधीधाम टाऊनशिप में स्थित भूमि के लिए सीमित है, से अधिकतर लोग सहमत हैं।

- (ix) विशेषकर गुजरात सरकार भी गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की वापसी के लिए लगातार दबाव डालती रही है, ताकि केपीटी, जिसके पास पर्याप्त समय नहीं है अथवा ऐसा करने के लिए अपेक्षित विशेषज्ञता नहीं है, का इंतजार किए बिना वे टाऊनशिप का विकास कर सकें।

गुजरात सरकार का यह अनुरोध भारत सरकार द्वारा संभवतः बार-बार मुख्यतः इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया है कि वे इसे बिना लागत के चाहते हैं।

बिना लागत के भूमि की वापसी की मांग तर्कहीन दिखाई देती है लेकिन मूल प्रस्ताव तर्कसंगत दिखाई देता है। टाऊनशिप के विकास और प्रशासन में पड़ कर केपीटी नगर आयोजना और पर्यावरणीय समस्या में अनावश्यक रूप से फंस रहा है। इस प्रक्रिया में वे स्थानीय प्रशासन के आदेशों के अधीन रहेंगे, जिससे (परिणाम) सरकार की संपत्तियों को स्थानीय राजस्व कानूनों के सीमा-क्षेत्र से छूट मिली होती है। इस मामले में ऐसा दिखाई नहीं देता। इस विचलन से शायद स्थिति गंभीर हो रही है।

- (x) दर संशोधन समिति ने प्रस्ताव किया है कि भूमि के मूल्य (अर्थात् प्रस्तावित प्रतिवर्ग मीटर विचाराधीन दर) का ढाई प्रतिशत वार्षिक भूमि किराया के रूप में देय होगा इसका न्यासी मंडल द्वारा समर्थन किया गया है। यह तर्कसंगत दिखाई देता है।
- (xi) सरकारी दिशानिर्देश के अनुसार आधारभूत दर में 7 वर्ष में एक बार संशोधन किया जाना चाहिए लेकिन केपीटी 5 वर्ष और 25 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा दे रही है। इसे देखते हुए, 7 वर्षीय चक्र उपयुक्त दिखाई नहीं देता है। प्रस्ताव यह है कि जब भी पट्टे समाप्त हो जाते हैं, उनका नवीकरण किया जाए अथवा उस समय प्रचलित दरों पर नए पट्टे जारी किए जाएं। यह तर्कसंगत दिखाई देता है।
- (xii) प्लॉटों के हस्तांतरण के संबंध में, प्लॉटों के हस्तांतरण के प्रत्येक सौदे के समय, उस समय प्रचलित दरों को हस्तांतरण प्रभार के रूप में 50 प्रतिशत प्रभार मूल्य अर्जित न की गई वृद्धि का अनुमान लगाने के लिए बाजार मूल्य के रूप में माना जाएगा। यह प्रस्ताव है कि यह धारा नए आवंटनों और पहले आवंटित प्लॉटों पर समान रूप में लागू की जाए। यह तर्कसंगत दिखाई देता है।

8.1. ऊपर जो उल्लेख किया गया है, उससे पता चलता है कि दर संशोधन समिति की सिफारिशें वास्तव में उप-पंजीयक द्वारा उपलब्ध कराए गए आंकड़ों पर आधारित थीं। समिति के कार्य में स्थानीय राजस्व प्राधिकारी द्वारा भी सहायता की गई। इसलिए कहा जा सकता है कि ऐसा कोई कारण नहीं है कि इसकी सिफारिशें स्वीकार क्यों नहीं की जाएंगी। सर्वसम्मत रूप से सिफारिश की गई दरें वर्तमान दरों की तुलना में बहुत अधिक वृद्धि दर्शाती हैं, लेकिन, जैसा कि ऊपर स्पष्ट किया गया है कि 15-16 वर्ष के पश्चात किसी भी संशोधन का, विशेषकर विस्तृत होते हुए किसी प्रमुख पत्तन के पड़ोस में विकसित होती हुई स्थिति में इस प्रकार का प्रभाव अवश्य पड़ता है। तथापि, समग्र जन-हित को ध्यान में रखते हुए न्यासी मंडल ने प्रस्ताव को हल्का करने के लिए विस्तृत और कठिन कार्य किया है, ताकि जन-असंतोष न पैदा हो और केपीटी के राजस्व हित भी सुरक्षित रहें। इसे देखते हुए न्यासी मंडल द्वारा सिफारिश की गई दरें (जैसाकि, उपर्युक्त पैरा 3 में दिए गए तालिकाबद्ध विवरण के कालम 6 में ब्यौरा दिया गया है) अनुमोदित किए जाने के लिए पात्र हैं।

8.2. इसी प्रकार वार्षिक भूमि किराया के संशोधन और हस्तांतरण प्रभार के परिकलन से संबंधित केपीटी का प्रस्ताव अनुमोदन के लिए पात्र है।

9. तथापि, जो कुछ ऊपर उल्लेख किया गया है, यह तथ्य है कि केपीटी टाऊनशिप विकास और प्रबंध पर समय बरबाद नहीं करेगा। जीसीसीआई का यह सुझाव कि गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की प्रतिस्पर्धात्मक बोली, फ्री होल्ड के आधार पर बेच दिया जाए, गंभीर विचार के लिए पात्र है। उससे केपीटी न केवल नगर आयोजना और पर्यावरणीय समस्या में शामिल होने से बच जाएगा बल्कि परिणामतः पर्याप्त राजस्व आय भी होगी। विगत में यह प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, अब दूसरा प्रयास करने पर ऐसी कोई अनावश्यक रोक नहीं है। पूर्ववर्ती प्रयास संभवतः इसलिए असफल हो गए थे, क्योंकि राज्य सरकार को वापस भूमि के “निशुल्क हस्तांतरण” की शर्त थी। अब भूमि की प्रतिस्पर्धात्मक बोली की प्रक्रिया के संदर्भ में जनता को फ्री होल्ड के आधार पर बेचने का प्रस्ताव किया जा सकता है। आशा है कि ऐसा प्रस्ताव सरकार को स्वीकार्य होगा।

10. इस मामले की जांच पड़ताल में एकत्र सूचना की समग्रता के संदर्भ में और समग्रतः ध्यान दिए जाने के आधार पर इस मामले में विस्तृत विचार विमर्श किया गया तथा निम्नलिखित निर्णय किए गए :-

(i) 25 जनवरी, 1999 को आयोजित अपनी बैठक में न्यासी मंडल द्वारा प्रस्तावित दरें निम्नानुसार अनुमोदित की जाती हैं :-

क्रम सं.	सेक्टर संख्या	न्यासी मंडल द्वारा सिफारिश की गई प्रति वर्ग मीटर पर प्रस्तावित दर
01.	1.	400/- रुपये
02.	2.	400/- रुपये
03.	3.	400/- रुपये
04.	4.	400/- रुपये
05.	5.	400/- रुपये
06.	6.	400/- रुपये
07.	7.	400/- रुपये
08.	8.	800/- रुपये

1	2	3
09.	9.	1200/- रुपये
10.	10.	800/- रुपये
11.	11.	1000/- रुपये
12.	12.	1000/- रुपये
13.	एनयू-4	400/- रुपये
14.	एनयू-3	400/- रुपये
15.	एनयू-10 बी	400/- रुपये
16.	1-ए	1600/- रुपये
17.	13 और 14	400/- रुपये

- (ii) दर संशोधन समिति द्वारा सिफारिश किए गए और न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित भूमि के मूल्य का ठाई प्रतिशत की दर पर वार्षिक भूमि किराया के संशोधन से संबंधित केपीटी के प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।
- (iii) प्लॉटों के हस्तांतरण के प्रत्येक सौदे के समय हस्तांतरण प्रभार के रूप में बाजार मूल्य (अर्थात् उस समय प्रचलित दरें) के संदर्भ में अनुमानित मूल्य में अर्जित न की गई वृद्धि का 50 प्रतिशत वसूल करने का प्रस्ताव का अनुमोदन किया जाता है।
- (iv) पत्तन को प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के संदर्भ में जनता को फ्री होल्ड आधार पर गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि बेचने पर विचार करना चाहिए।

एस० सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/99]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 25th November, 1999

F. No. TAMP/12/99-KPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (Act 38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby revises the rate structure of Gandhidham township land at the Kandla Port as in the Order appended hereto.

CASE NO. TAMP/12/99-KPT**The Kandla Port Trust (KPT)**

- - -

Applicant**ORDER**

(Passed on this 29th day of October 99)

This case relates to a proposal from the Kandla Port Trust (KPT) for revision of the rate structure of Gandhidham Township land.

2. The KPT owns huge areas of lands in two major segments – the Kandla Port area and the Gandhidham Township. The KPT proposal relating to revision of rates for the lands in Kandla is separately in progress. This case is confined to the lands in the Gandhidham Township.

3.1. Lease rates for the lands in the Gandhidham Township were last fixed in January 83. For some reason, notwithstanding a policy guideline of revising the rates at regular intervals, these rates have not been revised so far. A Committee, involving the Local Revenue Authority of the State Government, was constituted in April 95 to propose revisions. The Committee gave its recommendations in March 97. This report was considered by the Board of Trustees in May 97 when it was decided to entrust the matter to a Sub-Committee of the Board to re-examine the details. The Sub-Committee gave its report in November 97. This report was considered in October 98 by the Board. It was decided to place the matter before the Plot Allotment Committee. The recommendations of the Plot Allotment Committee to substantially reduce the rates proposed by the Rate Revision Committee were considered by the Board of Trustees in January 99. After a detailed discussion, the Board approved in January 99 and decided on rates somewhat higher than those recommended by the Plot Allotment Committee.

3.2. The existing rates, the rates recommended by the Rate Revision Committee, the rates recommended by the Plot Allotment Committee, and the rates recommended by the Board of Trustees, are detailed below in a tabular format:

Sr. No.	Sector No.	Existing Rates with effect from 1983	Rates per sq. mtr. recommended by		
			Rate Revision Committee	Rates now recommended by PAC	Board of Trustees
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
01.	1.	Rs.12-18/-	Rs.1200/-	Rs 200/-	Rs. 400/-
02.	2.	Rs.12-18/-	Rs 1200/-	Rs 200/-	Rs 400/-
03.	3.	Rs.12-18/-	Rs.900/-	Rs 200/-	Rs 400/-

Sr. No.	Sector No.	Existing Rates with effect from 1983	Rates per sq. mtr. recommended by		
			Rate Revision Committee	Rates now recommended by PAC	Board of Trustees
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
04.	4.	Rs.12-18/-	Rs.1200/-	Rs.200/-	Rs.400/-
05.	5.	Rs.12-18/-	Rs.900/-	Rs.200/-	Rs.400/-
06.	6.	Rs.12-18/-	Rs.900/-	Rs.200/-	Rs.400/-
07.	7.	Rs.12-18/-	Rs.430/-	Rs.200/-	Rs.400/-
08.	8.	Rs.57-95/-	Rs.1500/-	Rs.400/-	Rs.800/-
09.	9.	Rs.90-105/-	Rs.1500/-	Rs.600/-	Rs.1200/-
10.	10.	Rs.38-78/-	Rs.1500/-	Rs.400/-	Rs.800/-
11.	11.	Rs.56-84/-	Rs.1500/-	Rs.500/-	Rs.1000/-
12.	12.	Rs.15-18/- & Rs.35/-	Rs.1500/-	Rs.500/-	Rs.1000/-
13.	NU-4	Rs.22/-	Rs.430/-	Rs.200/-	Rs.400/-
14.	NU-3	Rs.9.25 & 22	Rs.1250/-	Rs.200/-	Rs.400/-
15.	NU-10B	Rs.5-8.40	Rs.1500/-	Rs.200/-	Rs.400/-
16.	1-A	Rs.106-141/-	Rs.3375/-	Rs.800/-	Rs.1600/-
17.	13 & 14	---	---	Rs.200/-	Rs.400/-

4. For the Gandhidham Township, unlike for the Kandla Port area, the KPT has a well-formulated land use plan. The area has been divided into different sectors; and, each sector is meant for a separate purpose – residential, commercial, light industry, etc. This arrangement seems to have been well accepted by the people. The Gujarat Chamber of Commerce and Industry (GCCI) have also specifically endorsed the land management plan.

5. The proposal for revision has also been formulated in accordance with the guidelines on the subject. The Rate Revision Committee constituted by the KPT in April 95 had cross-sectional representation including the Local Revenue Authority of the State Government. The Committee formulated its proposals with reference to the market conditions as assessed from the details provided by the Sub-Registrar. That notwithstanding, the rates recommended were found to be extraordinarily high. This was bound to be so because the rates were being revised after 12 years; also, in the meanwhile, because of developments in the port areas, the Township had also grown influencing in the process the land values. Nevertheless, apprehending widespread public protest, the Board of Trustees has gone through an elaborate exercise to scale down the rates. And, in doing all this, the proposal has been delayed by four years.

6. In accordance with the prescribed procedure, the proposal of the KPT was circulated to prominent users and user-representative bodies like the Gujarat Chamber of Commerce and Industry (GCCI), the Sindhu Resettlement Corporation (SRC), the Food Corporation of India (FCI), and the Indian Farmers Fertilisers Cooperative Society (IFFCO). The comments received from them were conveyed to the KPT by way of feedback information. And, a joint hearing was held at the KPT on 20 September 99.

7. With reference to the records available, the totality of information collected during the proceedings of the case, the comments received from the

users, and from the deliberations at the joint hearing, the following points emerge for consideration:

- (i). The basic approach of the KPT towards management of land in the Gandhidham Township is sound.
- (ii). Although the rates, first fixed in 1958, were regularly revised subsequently in 1965, 1978, 1980, and 1982-83, for some reason, there has been no revision thereafter. This wide gap in revisions has predictably necessitated a steep rise in rates.
- (iii). Although the rates proposed by the Rate Revision Committee are in accordance with the Guidelines on the subject, because of the sudden steep rise, the Board of Trustees apprehends vehement public protest. As a result, a strenuous attempt has been made to dilute the proposals. And, in the process of making the strenuous attempts to dilute the proposals, a further 4-year delay has been caused.
- (iv). The lands allotted to the SRC are not affected by the present proposal. The SRC has a 99-year lease; and, they have different rates which are revised separately.
- (v). Likewise, the IFFCO have a separate area which is governed by a different lease arrangement. That being so, they are also not affected by the present proposal.
- (vi). All the users agree that the rates have periodically to be revised. But, they are unanimous on the perception that the rates proposed are too high.
- (vii). Another common perception is that the KPT must raise funds by better operation and not by exploiting the estate.
- (viii). The GCCI goes one step further to say that the KPT has no business to be involved in development and management of a township. In their opinion, not only can a port trust not do this efficiently but in attempting to do it they will also waste a lot of time which can otherwise be used to improve their operations.

Pursuing this line of argument, the GCCI has suggested that the land available at the Gandhidham Township must be sold out, on the basis of competitive bidding, on a free-hold basis. This way, the KPT will get rid of the problem of managing a township; and, in the process, also raise more than Rs.2,000 crores of revenue earnings.

This proposal of the GCCI, with which most people seem to agree, is confined only to the lands at the Gandhidham Township and not in the Kandla Port area.

- (ix). Significantly, the Government of Gujarat also has consistently been pressing for return of the Gandhidham Township lands so that they can develop the township without having to wait upon the KPT who do not seem to have adequate time or the required expertise to do so.

This request of the Government of Gujarat has repeatedly been turned down by the Government of India, possibly, primarily on the ground that they want it free of cost.

While the demand for return of lands free of cost does appear to be unreasonable, the basic proposition seems to be reasonable. In having to indulge in township development and administration, the KPT is unnecessarily getting entangled in Town Planning and Environmental hassles. Also, in the process, they are required to subject themselves to fiat of the local administration causing (avoidable) hardships. Normally, Central Government properties are exempted from the purview of local Revenue Laws. In this case, this does not appear to be so. This deviation is, perhaps, aggravating the situation.

- (x). The Rate Revision Committee proposed that 2½% of the value of the land (i.e. the consideration rate per sq. mtr. proposed) shall be payable as annual ground rent. This has been endorsed by the Board of Trustees. This appears to be reasonable.
- (xi). The Government Guideline requires revision of the basic rate once in seven years. But, the KPT has been giving out leases for a period of 5 years and 25 years. That being so, the 7-year cycle does not seem to be applicable. The proposal is that, as and when the leases expire, either they may be renewed or new leases may be given at the rates prevalent at that time. This appears to be reasonable.
- (xii). In respect of transfer of plots, at the time of each transaction of transfer of plots, the rates prevalent at that time will be considered as the market value for estimating the unearned increase in value to charge 50% thereof as transfer charge. It is proposed to apply this clause equally to new allotments and plots already allotted. This appears to be reasonable.

8.1. What has been stated above indicates that the Rate Revision Committee's recommendations were actually based upon data furnished by the Sub-Registrar. The Committee was also assisted in its exercise by the Local Revenue Authority. Strictly speaking, therefore, there is no reason why its recommendations shall not be accepted. Admittedly, the rates recommended represent a steep rise from the existing rates. But, then, as has been explained above, any revision after 15-16 years, especially in a developing situation in the neighbourhood of an expanding major port, is bound to have such an impact.

Nevertheless, bearing in mind the overall public interest, the Board of Trustees has gone through an elaborate and strenuous exercise to moderate the proposal so as not to cause public unrest even while protecting the revenues-interests of the KPT. That being so, the rates recommended by the Board of Trustees (as detailed in Col.6 of the tabular statement given in para 3 above), deserve to be approved.

8.2. Likewise, the KPT proposal for revision of annual ground rent and calculations of transfer charge also deserves to be approved.

9. Notwithstanding what has been stated above, the fact remains that the KPT shall not be wasting time on township development and management. The suggestion of the GCCI that Gandhidham Township lands shall be sold out, on competitive bidding, on a free-hold basis, deserves serious consideration. This will not only free the KPT from getting involved in Town Planning and Environmental hassles but also result in substantial revenue earnings. That the proposal had in the past been turned down by the Government of India need not necessarily deter another attempt. The earlier attempts failed, possibly, because of the condition about 'free transfer' of the lands back to the State Government. The proposal now can be to sell the lands on a free-hold basis to the public with reference to a competitive bidding process. Hopefully, such a proposition will be acceptable to the Government.

10. With reference to the totality of information collected in the processing of this case, and based on a collective application of mind, the case was discussed in detail and the following decisions were taken :

- (i). The rates as proposed by the Board of Trustees in their meeting held on 25 January 1999 are approved as follows:-

Sl. No.	Sector No.	Proposed rates per sq. mtr. recommended by the Board of Trustees
01.	1.	Rs.400/-
02.	2.	Rs.400/-
03.	3.	Rs.400/-
04.	4.	Rs.400/-
05.	5.	Rs.400/-
06.	6.	Rs.400/-
07.	7.	Rs.400/-
08.	8.	Rs.800/-
09.	9.	Rs.1200/-
10.	10.	Rs.800/-
11.	11.	Rs.1000/-
12.	12.	Rs.1000/-
13.	NU - 4	Rs.400/-
14.	NU - 3	Rs.400/-
15.	NU -10B	Rs.400/-
16.	1 - A	Rs.1600/-
17.	13 & 14	Rs.400/-

- (ii). The proposal of the KPT about revision of annual ground rent at the rate of 2½% of the value of land as recommended by the Rate Revision Committee and approved by the Board of Trustees was approved.
- (iii). The proposal to charge 50% of the unearned increase in value, as estimated with reference to the market value (i.e., the rates prevalent at the time), as a transfer charge at the time each transaction of transfer of plots is approved.
- (iv). The Port should consider selling of lands in the Gandhidham township on a free hold basis to the public with reference to a competitive bidding process.

S. SATHYAM, Chairman

[Advt./III/TV/Exty./143/99]